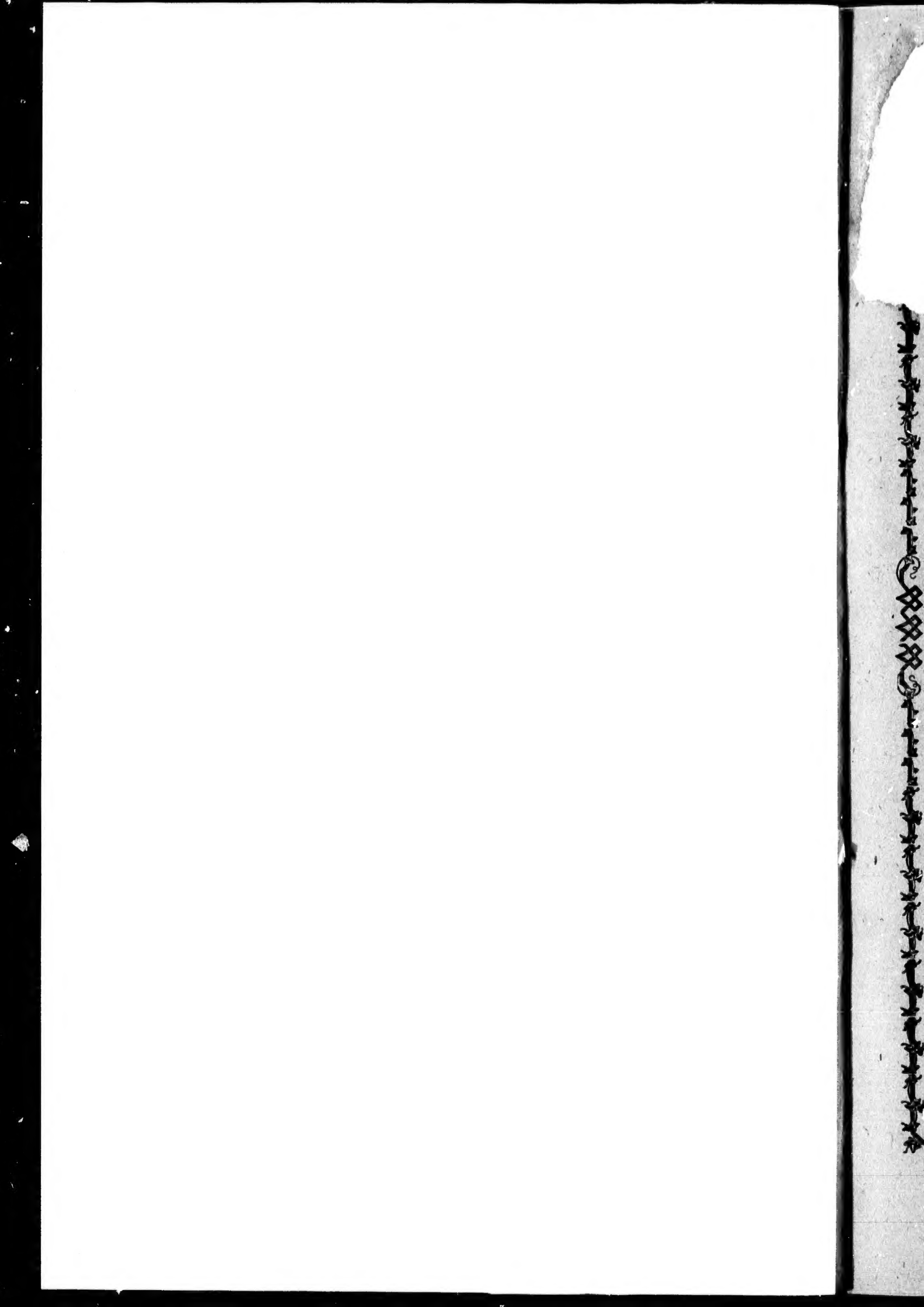
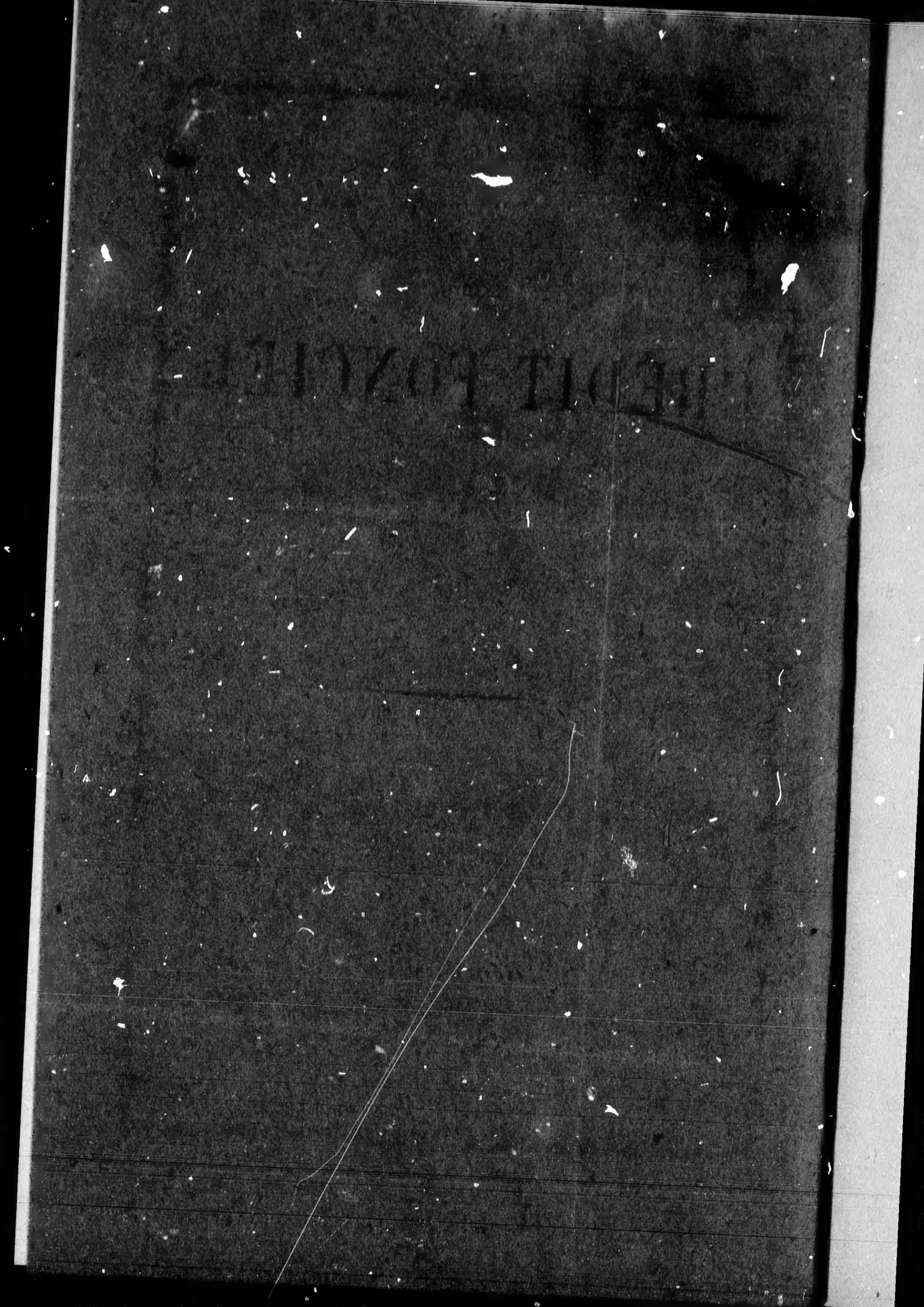


LE
CRÉDIT FONCIER

MONTREAL
IMPRIMERIE DE W. F. DANIEL
Coin des Rues St. Gabriel et Ste. Thérèse

1873



77

LE

CRÉDIT FONCIER

MONTREAL
IMPRIMERIE DE W. F. DANIEL
Coin des Rues St. Gabriel et Ste. Thérèse
1873

LE CREDIT FONCIER

En demandant à la Chambre Fédérale l'incorporation d'une Compagnie à fonds social, sous le nom de *Le Crédit Foncier ~~de la Puissance~~ du Canada*, nous entendons fonder une Institution chargée de diriger les capitaux non seulement du Pays, mais encore de l'Etranger vers la terre, la meilleure des garanties comme la source de tout bien : nous voulons abaisser à la propriété foncière le taux de l'intérêt et la doter en même temps d'un mode de crédit conforme à sa nature et à ses besoins. En un mot, notre but est de fournir à l'agriculture des fonds dont elle a besoin pour améliorer ses cultures et augmenter ses produits, et de procurer à la propriété grevée de dettes hypothécaires un adoucissement à ses charges et un moyen facile de libération.

Depuis longtemps l'Industrie Agricole fait entendre de justes plaintes sur la cherté de l'argent, sur la difficulté qu'elle éprouve de se procurer des capitaux et encore plus sur celle de les rembourser à courte échéance.

Sous le système actuel des prêts hypothécaires, les conditions de l'emprunteur deviennent de plus en plus onéreuses, les moyens d'économie diminuent en conséquense et amènent naturellement l'irrégularité dans le service des intérêts et le remboursement du capital. Aussi, malgré de nombreux efforts et de grands sacrifices pour se libérer, voit-on presque toujours la propriété immobilière augmenter ses charges jusqu'à ce que, dans l'impuissance totale de faire honneur à ses engagements, l'expropriation, avec son cortége de frais, achève de l'absorber. Et c'est alors, remarquons le bien, que nos familles agricoles, chassées de leurs foyers, s'en vont enrichir de leur travail l'industriel des Etats-Unis.

Tel est ici le dernier mot du système actuel du prêt hypothécaire. Triste état de choses que nous amenons en marchandant nos capitaux à la terre !

Pourquoi donc la propriété immobilière, la plus sûre de toutes les garanties, ne parvient-elle à trouver de l'argent qu'à des conditions beaucoup plus onéreuses que le commerce et l'Industrie ? Et comment, lorsqu'elle a contracté des emprunts, éprouve-t-elle autant de difficulté à les rembourser ?

En réfléchissant sur cette importante question, on découvre facilement les causes qui amènent ce résultat.

PREMIERE CAUSE.—Le commerce et l'industrie ont à leur service des institutions monétaires dont les opérations se prêtent à leurs besoins et à leurs ressources. Les Banques non seulement ont concentré en leurs mains les capitaux entreprenants, tiré de l'inactivité les capitaux timides et créé de nouvelles valeurs, mais encore, et c'est ce qui explique leur succès, ont su diriger toutes ces forces réunies vers un but unique : le développement du commerce et de l'industrie. Elles ont réussi parce qu'elles ont produit pour ces deux branches importantes de notre prospérité l'abondance du capital et l'abaissement de l'intérêt et parce que, guidées par un conseil d'administration, elles peuvent veiller plus effectivement qu'un particulier à la sureté de leurs placements et à l'execution de leurs contrats. Et c'est ainsi que, dès le début, le commerce et l'industrie, sans offrir autant de garanties que la propriété immobilière, se trouvent cependant placés sur un meilleur pied.

DEUXIEME CAUSE.—Avancer des deniers sur la propriété foncière demande des formalités, des longueurs, des connaissances légales qui embarrassent toujours et finissent souvent par éloigner le capitaliste. D'ailleurs le prêt hypothécaire fut-il même effectué, expose encore le créancier à beaucoup d'inconvénients. En effet, dans un cas de besoin, comment réaliser des fonds sur une grosse d'obligation ? Ne faut-il pas le transport, la signification, l'enrégistrement, enfin des formalités et des frais à n'en plus finir ? De là ne doit-on pas s'attendre que l'acquéreur, si toutefois on le trouve, soumette le titre à un escompte considérable ; et c'est aussi ce qui a lieu infailliblement.

Ces obstacles, comme on peut en juger, détournent les

argents de la terre et élèvent le taux de l'intérêt. Les capitalistes ne consentent à lui prêter qu'en exigeant une prime ou une espèce d'indemnité comme compensation des risques à encourir et des retards à subir dans la perception des intérêts et le remboursement du capital. Et, en la chargeant d'un nouveau fardeau, on la force d'être irrégulière dans ses paiements. Or, je le demande, qu'y a-t-il de plus contraire à son crédit que cette irrégularité même?

TROISIEME CAUSE.—On ne prête à la propriété foncière qu'à courte échéance, pour le terme de deux ou trois ans tout au plus. On sait cependant que les travaux de l'agriculture, pour être fructueux, ont besoin de sécurité et de temps. Le capital employé soit à libérer soit à améliorer la propriété, ne peut reparaître que lentement et successivement par l'économie annuelle la plus rigoureuse ou par l'accroissement graduel des produits. Néanmoins, on commence par lui refuser ce moyen de libération et par exiger qu'elle rembourse dans un court intervalle de temps un capital qui porte communément douze pour cent d'interêt. Aussi on l'oblige presque toujours d'acheter une prorogation sous les termes les plus défavorables. C'est par ce moyen et de cette manière que la dette hypothécaire, au lieu de diminuer, augmente de jour en jour, jusqu'à ce que l'expropriation amène la ruine totale.

Cet état de choses désastreux à l'emprunteur le devient souvent au prêteur méme, et est certainement une cause de malaise et de souffrance pour la société.

En constatant ce mal, nous sommes naturellement amenés à en chercher le remède.

Ce remède consiste :

Premièrement, à fournir à la terre des capitaux à bon marché.

Deuxièmement, à étendre le terme de remboursement.

Troisièmement enfin, à lui permettre d'éteindre le principal peu à peu par un fonds d'amortissement successif.

Trouver un système de prêts qui puisse remplir ces conditions, c'est résoudre la question ; c'est doter la propriété foncière d'un mode de crédit conforme à la nature de ses besoins et de ses ressources, c'est lui rendre des services analogues à ceux que les Banques rendent au commerce et à l'industrie, en un mot c'est lui permettre de se dégrever et de s'améliorer.

Ce système cependant n'est pas à inventer, il est en pleine opération dans les nombreux Etats de l'Allemagne où il a pris naissance et dans la plus grande partie de l'Europe. Afin de l'apprécier à sa juste valeur, qu'il me soit permis d'exposer en quelques mots les résultats qu'il y a obtenus.

En 1770, la Silésie, une des Provinces de l'Allemagne, se trouvait complètement ruinee par suite des maux de la guerre des sept ans et par suite du bas prix des denrées. L'intérêt de l'argent etait monté à 12 pour cent, et les frais de commission à 2 pour cent. La dette du propriétaire foncier était considérable, il fallait la solder et il n'avait plus de crédit. C'est alors qu'un nommé M. Buring conçut l'idée de relever le crédit en substituant à la responsabilité individuelle de chaque débiteur la garantie collective d'une société de propriétaires engagés par contrat hypothécaire. L'union fit la force, l'association offrit au capital les garanties requises, et le Grand Frédéric l'ayant doté d'une somme d'environ $400,000, à raison de 2 pour cent, elle put alors prêter à 5 pour cent, et opérer un dégrèvement complet.

Telle est l'origine des institutions de crédit foncier. Cet heureux exemple valut à l'Allemagne l'établissement d'un grand nombre d'autres institutions fondees tantôt entre emprunteurs, tantôt entre prêteurs, et quelquefois même par l'Etat et dépendantes de son contrôle. Au premier groupe se rattachent les institutions de la Silésie que je viens de mentionner, de la Poméranie, de la Prusse Occidentale, de la Prusse Orientale, du Grand Duché de Posen et d'un grand nombre d'autres. Le second groupe comprend les banques communales du Wurtemberg faisant des prêts sur hypothèques et sur billets, et le troisième la caisse du crédit territorial de Hesse-Cassel, instituée principalement dans le but d'aider au rachat des dîmes, servitudes et autres redevances féodales, mais faisant aussi des prêts hypothécaires et différentes caisses fondées principalement en Westphalie, dans le but de faciliter le rachat des charges foncières et servitudes féodales.

Sans aucun doute les circonstances qui amenèrent l'établissement de tant de sociétés, ne furent pas les mêmes partout, mais cela n'empêcha pas que ces institutions sous des formes variées et des opérations diverses tendirent toutes au même but : "le dégrèvement et l'amélioration du sol."

En dirigeant vers la terre des capitaux considérables, ces institutions de crédit foncier lui ont abaissé le taux de l'intérêt jusqu'à son minimum, et ont ensuite atteint leur but principalement en introduisant dans leur constitution la plus grande des améliorations de ce système: "la libération par amortissement." C'est alors surtout que s'est accompli en Allemagne progressivement et sans secousse la plus grande rénovation économique qui se soit vue. Non-seulement la grande propriété s'est dégrevée et améliorée mais encore la petite propriété désignee sous le nom de "Biens de Paysans," s'est libérée d'une foule de charges féodales communes aux terres comme aux personnes. Car les paysans, profitant de l'occasion qui leur était donnée de se libérer à longs termes des engagements pris envers les institutions de crédit foncier, se sont affranchis et ont ensuite libéré le sol qu'ils possèdent maintenant libres, qu'ils exploitent avec plus de zèle et qui fait en retour leur richesse.

Ces résultats ne tardèrent pas à conquérir à ces institutions la plus grande partie de l'Europe. Le Danemark, la Pologne, la Russie, la Suisse, l'Autriche, la Belgique et la France ont maintenant leur Crédit Foncier qui rend les plus grands services à la propriété foncière.

Enfin, comme dernier exemple des bienfaits de ces institutions, il suffira de rappeler ici que le Crédit Foncier de France en 1852, lors même de sa fondation, annonçait pouvoir éteindre en cinquante ans la dette hypothécaire au moyen d'une annuité de 5 pour cent, comprenant le principal, l'intérêt et les frais d'administration, c'est-à-dire tout compris 3 pour cent environ en moins que le taux ordinaire des prêts hypothécaires.

En face de pareils faits, on se demande naturellement quel peut être le mécanisme et quelles sont les bases fondamentales des institutions de crédit foncier.

A part celles qui sont fondées par l'Etat, comme je l'ai déjà dit, les autres sont basées sur le principe de l'association. Ce sont, comme nous l'avons vu, les associations de propriétaires engagés par contrat hypothécaire, et les associations de prêteurs avec une mise sociale. Les premières sont des agences de prêts et d'emprunts qui, en échange de contrats hypothécaires, émettent des obligations négociables sans frais et productives d'intérêts. Elles sont les plus avantageuses à la propriété, parce qu'elles ne cherchent pas à réaliser des bénéfices comme le fait ordinairement une

association de prêteurs. C'est aussi celles que voulut encourager en France le Décret du 12 Décembre 1852, en accordant une subvention de dix millions de francs pour encourager la fondation de ces institutions. Mais il ne s'y forma que des institutions de prêteurs qui s'amalgamèrent dans la suite et formèrent une seule institution sous le nom de "Le Crédit Foncier de France," et dont les opérations embrassent maintenant toute la France et l'Algérie.

Quant au mécanisme, je me contenterai d'exposer celui de cette institution, la plus récente de ce genre et la mieux organisée dans son ensemble et ses détails.

ASSOCIATION DE PRETEURS.—Le Crédit Foncier de France est une association de prêteurs sous la surveillance du gouvernement.

FONDS SOCIAL.—La mise sociale est de soixante millions de francs.

LETTRES DE GAGE.—Quant un prêt est effectué, il peut émettre des obligations ou lettres de gage jusqu'au montant de ce prêt. C'est là le caractère distinctif du Crédit Foncier. Ainsi chaque nouveau prêt autorise l'émission de nouvelles lettres de gage, et de cette manière ouvre à l'institution un horizon presque illimité. En effet, les seules limites qui soient imposées à l'émission indéfinie de ces lettres de gage, c'est l'Article des Decrets qui ordonne que "le montant versé sur la mise sociale devra toujours se maintenir dans la proportion d'au moins un vingtième du montant des lettres de gage en circulation." Par ce moyen, la mise du Crédit Foncier de France lui permet donc d'effectuer des placements au montant d'un milliard et quelques cents millions de francs. Ainsi ces obligations ou lettres de gage sont le moyen dont se sert le Crédit Foncier pour trouver des capitaux à la terre, elles sont pour celles-ci ce qu'est le billet de banque au commerce.

Il semble à première vue que l'institution pêche en principe sous le point de la garantie à donner aux porteurs de ses lettres de gage, cependant, comme nous le verrons plus bas, les conditions sous lesquelles sont faits les prêts, asseoient l'établissement sur les bases les plus solides et donnent aux détenteurs de ces obligations la plus entière sécurité sur le remboursement de leurs capitaux et le service de leurs intérêts.

Les lettres de Gage sont nominatives ou au porteur et transmissibles comme telles, ou par voie d'endossement sans garantie de la part du cédant, ou par la simple remise.

Elles sont productives d'intérêts et remboursables par voie de tirage au sort dans un certain temps, lequel ne peut excéder cinquante années dernière limite de la durée d'aucun prêt.

Ce remboursement se fait au prorata de la rentrée des sommes de deniers affectées au fonds d'amortissement ; la seule exception à cette règle a lieu quand s'opère un remboursement anticipé soit de partie soit du total d'aucun prêt, dans ce cas il est toujours libre au Crédit Foncier d'employer à faire de nouveaux prêts les deniers provenant de ce remboursement anticipé.

PRETS.—Les prêts du Crédit Foncier de France sont de deux sortes : 1o Ceux remboursables à longs termes par annuités comprenant la somme affectée à l'amortissement, l'intérêt et les frais d'administration, et 2o ceux remboursables à courte échéance avec ou sans amortissement. Les premiers sont effectués au moyen des deniers réalisés sur les lettres de gage, et les derniers à même la mise sociale et le fonds de réserve. C'est ici le lieu de remarquer la sage précaution qui a dicté ces deux modes de prêts, de même que les sources qui doivent les alimenter. Car une institution de ce genre ayant à rencontrer à des époques fixes et fréquentes des sommes considérables d'intérêts sur son papier en circulation et même en opérer annuellement le remboursement d'une partie, doit non seulement veiller à la sûreté de ses placements, mais doit encore constamment tenir sous sa main sa mise et son fonds de réserve, afin d'être en état de parer en aucun temps aux éventualités qui pourraient se présenter durant un prêt à longs termes, et de servir exactement ses intérêts. Cette dernière condition est d'une importance vitale, aussi le Crédit Foncier de France l'a bien comprise, et c'est là la raison des dispositions que je viens de mentionner. D'ailleurs, ce n'est pas la seule précaution dont s'entoure cette société, car elle est autorisée d'exiger et elle exige invariablement que les paiements de ses débiteurs lui soient versés d'avance, et elle en fait tomber la date trois mois avant celle à laquelle elle doit elle-même s'acquitter de ses obligations envers ses créanciers.

CONDITION DES PRETS.—Le Crédit Foncier de France ne prête que sur première hypothèque constituee sur immeubles d'un revenu certain et durable et que jusqu'à concurrence de la moitié de leur valeur. Et une autre condition non moins importante, c'est que l'annuité à servir sur aucun prêt ne doit excéder le revenu de la propriété donnée en garantie. A cette fin l'évaluation se prend sur la double base du prix vénal et du produit de la propriété.

LIBERATION PAR AMORTISSEMENT.—L'emprunteur à longue échéance se libère par une redevance annuelle dans laquelle sont compris les interêts, les frais d'administration et la somme affectee à l'amortissement. Il peut aussi se libérer par à-compte qu'il paie soit en argent soit en lettres de gage, mais ce paiement par anticipation donne lieu à une legère indemnite.

GARANTIE.—Les prêts effectués dans ces conditions offrent aux porteurs des lettres de gage les meilleures garanties. En effet, une lettre de gage ne repose pas sur la garantie d'une hypothèque en particulier qui pourrait être ou devenir nulle, d'un immeuble designé qui pourrait périr par force majeure, mais bien sur la garantie collective de tous les immeubles hypothéqués en faveur du Crédit Foncier. Or, que representent en valeur ces biens hypothéqués? N'est-ce pas deux fois et même trois fois le montant des lettes de gage en circulation? Ceci s'explique facilement; par les conditions des prêts qui ne peuvent jamais dépasser la moitié de la valeur de l'immeuble, les lettres de gage se trouvent avoir pour sûreté une valeur double de leur montant, mais dans un grand nombre de cas le propriétaire foncier n'a besoin de contracter un emprunt que pour une faible fraction de la valeur de sa proprieté, et la garantie se trouve augmentée d'autant. Il faut ensuite tenir compte du fonds d'amortissement qui sert à retirer chaque année de la circulation un certain montant de ces lettres de gage, mais tandis que le montant de ces lettres de gage diminue ainsi d'année en année, le montant des hypothèques leur servant de garantie reste le même, et ainsi la garantie augmente dans la même proportion que diminue le montant en circulation des lettres de gage. Enfin la mise sociale et la réserve ajoutent encore une garantie considérable, et je crois, que le tout bien examiné, nous devons dire que le montant des lettres de gage, fût-il même

vingt fois le montant de la mise, se trouve encore appuyé sur une garantie de trois fois sa valeur.

D'ailleurs, les règles de prudence prescrites par les Statuts et invariablement observées par le conseil d'administration et les moyens rigoureux de procédure, dont l'a doté la législature contre ses débiteurs en défaut, ont fait du Crédit Foncier de France une institution qui jouit à bon droit du plus grand crédit et de la plus grande confiance de la part du public. Tellement que ses obligations priment même les rentes sur l'Etat comme placement, et en même temps elles offrent cela de bon et de particulier qu'elles ne donnent jamais lieu à l'agiotage, leur cours se maintient régulier et mieux que celui d'aucune autre valeur, dans les temps de crise surtout.

DROITS DU PORTEUR.—Le porteur de ces obligations pour la perception de ces intérêts ne s'adresse point au débiteur personnellement, mais à l'association qui se trouve directement obligée d'en faire le service. Le Crédit Foncier se trouve ainsi l'intermédiaire du capitaliste et de l'emprunteur.

DROITS DE LA SOCIETE.—La Société ne peut exiger le remboursement de son prêt, tant que les intértêts sont exactement servis, mais comme son crédit et l'exactitude de ses opérations dépendent de la régularité de ce service, la législature lui a accordé le droit d'exercer des poursuites rigoureuses et sommaires contre les débiteurs en retard d'exécuter leurs engagements.

Cependant, en cas de sinistre et après notification de la part du débiteur, les directeurs accordent toujours après enquête un nouveau délai et même de nouvelles avances quand cela devient nécessaire pour empêcher le dépérissement complet de l'immeuble.

FONDS DE RESERVE.—La société, tout en ne prêtant qu'à un faible intérêt, trouve encore le moyen de créer un fonds de réserve considérable.

PRIVILEGES.—La société jouit de plusieurs privilèges importants, entr'autres d'adopter des procédures sommaires contre ses débiteurs en défaut, celui par lequel ses lettres de gage sont placements autorisés pour les capitaux des tutelles, des villes, des corporations, des caisses d'épargne. Elle est encore autorisée à recevoir des capitaux en dépôt avec

ou sans intérêt pour être employés à faire des avances à court terme sur ses propres obligations ou sur tous autres titres qui seraient reçus à la Banque de France comme garantie d'avance.

Les contrats hypothécaires qui lui sont consentis sont exempts de l'enrégistrement décennal.

Le 28 Mai 1858, elle a été substituée à l'Etat pour les prêts à faire jusqu'à concurence de 100.000.000 de francs en vertu de la loi du 17 Juillet 1856 sur le drainage.

Le 11 Janvier 1860, ses opérations ont été étendues au Territoire de l'Algérie.

Le 19 Mai 1860, elle a été substituée au comptoir d'Escompte de Paris pour toutes les opérations de ce comptoir avec le sous-comptoir des Entrepreneurs de Batiments.

Le 6 Juillet 1860, elle a été autorisée à prèter aux départements, aux communes et aux associations syndicales les sommes qu'ils auraient obtenu la faculté d'emprunter.

Par le Décret du 12 Décembre 1852, elle recevait du gouvernement une subvention de 10.000.000 de francs à lui être versée proportionnellement à l'importance des prêts effectués.

ADMINISTRATION.—Le Conseil d'Administration de la Société se compose d'un Gouverneur, de deux Sous-Gouverneurs, de vingt administrateurs et de trois censeurs.

Ces censeurs sont chargés de veiller à la stricte exécution des statuts. Ils assistent aux séances du conseil avec voix consultative. Ils surveillent la création des obligations et leur émission. Ils examinent les inventaires et les comptes annuels, et présentent à ce sujet leurs observations à l'assemblée générale lorsqu'ils le jugent à propos. Les livres, la comptabilité et généralement toutes les écritures doivent leur être communiqués à toute requisition. Ils peuvent, à quelque époque que ce soit, vérifier l'état de la caisse et le portefeuille.

Enfin l'institution est sous la surveillance du Ministre des Finances.

Tel est en abrégé le mécanisme des institutions de Crédit Foncier et notamment du Crédit Foncier de France, lequel embrasse maintenant la France et l'Algérie, et dont le gouvernement s'est servi dans plusieurs cas, comme nous venons de le voir, pour opérer de grandes réformes économiques.

Les avantages de ce système pour l'emprunteur et le prêteur sont évidents.

Pour l'emprunteur :

1. En dirigeant les capitaux vers la propriété foncière, ces sociétés lui abaissent le taux de l'intérêt.

2. Elles lui évitent des demandes imprévues de remboursement, lui accordent le délai nécessaire au paiement du capital et lui évitent des frais de renouvellement.

3. Elle lui donnent le moyen de se libérer par petits versements, et c'est là un avantage inapréciable et qu'il ne saurait rencontrer ailleurs. Le Crédit Foncier devient par ce moyen une vraie caisse d'épargne dans laquelle l'emprunteur verse régulièrement un léger montant comme remboursement de son emprunt, ce montant lui rapporte un intérêt composé et s'accumule d'année en année jusqu'à ce qu'il éteigne enfin le principal. Pour se former une idée de la rapidité avec laquelle s'accroît l'intérêt composé, il ne s'agit que de prendre comme exemple un emprunt de cent piastres, à-compte duquel $2.02 seraient annuellement versés à raison d'un intérêt composé de 6 pour cent ; à l'expiration de la 23me année, il serait payé sur le principal $46.46, et l'intérêt composé se monterait à $53.54, somme déjà plus considérable que le montant versé sur l'emprunt et suffisante pour éteindre la dette. Je ne saurais trop insister sur cet avantage d'éteindre la dette peu à peu et d'une manière pour ainsi dire imperceptible que ce système accorde à l'emprunteur. J'en appelle au lecteur des présentes et à toute autre personne versée dans les affaires, et je les prie de se demander s'il n'est pas vrai que dans la pluralité des cas les emprunteurs, se faisant sans cesse illusion sur l'avenir et leurs moyens de remboursements, négligent de mettre de côté et même dépensent inutilement les sommes qu'ils auraient dû épargner annuellement pour opérer l'extinction de leur dette au terme voulu. Ce système est le seul qui puisse mettre fin à cette fatale illusion.

4. En forçant l'emprunteur de servir régulièrement ses paiements, elles lui inspirent un esprit d'ordre qui profite à l'ensemble de ses affaires.

5. Enfin elles augmentent la valeur des biens ruraux.

Pour le prêteur :

1. Elles lui offrent un placement sûr et un service exact d'intérêts.

2. Elles le dispensent de surveiller l'immeuble hypothéqué en garantie de sa créance.

3. Elles lui assurent le remboursement de son capital au terme stipulés sans qu'il ait besoin d'avoir recours à des moyens désagréables et à une procédure dispendieuse.

Ce sont ces avantages bien reconnus par une longue expérience, qui ont valu et valent encore à ces institutions un succès si considérable en Europe, et ce sont les services réels qu'elles rendent à la propriété foncière généralement trop négligée, qui leur a mérité l'encouragement de tous les gouvernements.

Maintenant sous la conviction que le système de prêts que nous venons de voir est celui qui s'adapte le mieux aux besoins et aux ressources de la propriété foncière, il me semble que nous devons tenter de l'introduire dans le pays. Le besoin s'en fait vivement sentir de toutes parts, mais dans les campagnes surtout où la propriété foncière est écrasée sous le taux élevé de l'intérêt et par les frais multipliés des emprunts à courte échéance, qui se succèdent sans-cesse et laissent à peine à l'emprunteur le temps de respirer. Il lui faudrait la libération par amortissement, c'est la seule qui lui convienne, et elle ne saurait la rencontrer nulle part. Il est bien vrai que les Sociétés de Construction ont en partie ce système, mais ce n'est qu'imparfaitement; d'ailleurs leur simple nom démontre qu'elles ne s'appliquent, et réellement elles ne peuvent faire de bien qu'à la construction dans les villes ou les localités environnantes où la location des bâtisses atteint un chiffre élevé, et où le paiement s'en fait d'après le mode de remboursement qu'exigent ces sociétés, c'est-à-dire mensuellement.

Je conçois qu'un pareil établissement rencontrera des difficultés, les entreprises même les meilleures ont toujours des obstacles à surmonter à leur origine, mais elles finissent toujours par faire leur chemin et conquérir le rang qui leur appartient quand elles sont bonnes en elles-mêmes, et qu'elles répondent à un besoin. En France, par exemple, on pensait généralement qu'une institution de crédit foncier ne réussirait pas parce qu'elle aurait à surmonter, 1o. les obstacles qu'offrait le régime hypothécaire admettant un grand nombre d'hypothèques occultes; 2o. la concurrence des nombreuses valeurs qui se trouvaient sans-cesse sur le marché monétaire; 3o le morcellement presqu'à l'infini de la propriété; et 4o l'esprit et le caractère de la nation. On disait :

le crédit foncier est une institution qui vient de l'Allemagne, elle y a réussi parce que l'Allemand est froid et patient, qu'il aime les placements de longue durée et regarde plus à la sûreté qu'aux bénéfices qu'ils lui offrent : le Français au contraire est prompt et léger, il préfère la Bourse avec ses alternatives de gains et de pertes, son ambition est de réaliser fortune en un jour ; par conséquent les lettres de gage seront dédaignées et l'institution languira faute de fonds. Cependant, entre ces prévisions les lettres de gage ont fini par être recherchées, et le crédit foncier a été couronné du succès le plus complet.

Nous n'aurons à combattre ici aucun de ces obstacles. Notre régime hypothécaire avec l'enrégistrement obligatoire rend toujours facile la tâche d'établir le montant des charges qui peuvent grever une propriété. Le marché monetaire n'est pas surchargé de valeurs; il n'y a pour ainsi dire que les actions des banques et la prime qu'elles commandent, eu égard à l'intérêt qu'elles rapportent, doit faire croire que des lettres de gage jouissant de toutes les garanties voulues pourraient se négocier au pair ou bien près du pair en portant 6 pour cent, et avec prime en portant 7 pour cent. D'ailleurs, l'esprit de notre population, qui préfère encore la sûreté du placement à ces promesses souvent trompeuses de bénéfices considérables, faciliterait grandement la négociation de pareils titres à de bonnes conditions. J'admettrai bien cependant qu'un grand nombre de personnes se sont lancees depuis quelques années dans les spéculations de la Bourse, mais la plupart y ont trouvé dernièrement une expérience chèrement achetee, et comme il ne manquera pas de ces bonnes leçons à l'avenir à ce commerce déraisonnable, il est à espérer qu'on finira par trouver ce qu'on devrait toujours avoir présent à l'esprit dans une transaction, savoir : que le placement le plus sûr est en fin de compte le plus profitable. Il est bien vrai que la propriété foncière, surtout dans les campagnes, n'a pas ici la valeur qu'elle a en France, mais d'un autre côté elle n'est pas aussi morcelée. Les terres de nos campagnes ont généralement une étendue d'au moins cent acres ; quel risque y aurait-il à avancer sur première hypothèque jusqu'à la moitie de leur valeur, en tenant compte du prix vénal, du produit annuel de l'immeuble ainsi que de la moralité du propriétaire.

A mon avis, le grand obstacle à surmonter est la pénurie

des fonds dans le pays. Mais nous pouvons y remédier en allant à l'étranger, et par ceci j'indique nécessairement le marché anglais, Londres, ce grand centre des capitaux. Et, qu'on ne prétende pas que la chose est impossible, je réponds : nous n'avons qu'à jeter les yeux sur une institution semblable de Crédit Foncier établie en 1859 à Toronto, dans la Province d'Ontario, sous le nom de : "La Compagnie de Crédit Foncier du Canada." Cette institution tire ses fonds de Londres, et dans un rapport annuel de cette société, en date du 6 Janvier dernier 1873, son Président disait : Nos lettres de gage à la Bou se de Londres sont maintenant regardées par les capitalistes anglais comme un placement tellement sûr et avantageux que nous pourrions y émettre n'importe quel montant et qu'il serait pris à l'heure même. Nous devons prendre exemple sur l'idée d'entreprise de cette société, qui a déjà sans aucun doute rendu de grands services à cette Province et qui sera en état de lui en rendre de plus grands encore à l'avenir. Reconnaissons le mérite des hommes qui ont ouvert à notre pays cette voie d'amélioration et de progrés en abaissant le taux de l'intérêt en faveur de la proprieté fonciére, et marchons sur leurs traces, convaincus que cette institution, en ayant battu la voie, nous a rendu par là même le sentier plus facile.

J'espère que nous mettrons fin à cette fatale erreur de marchander sans-cesse nos capitaux à la terre. Il faut se rappeler qu'elle est la première garantie et la source de tout bien. En vain ouvrirons-nous à grands frais la navigation, sillonnerons-nous le pays de canaux et de chemins de fer, si nous n'augmentons pas les produits du sol, nous n'aurons aucune prospérité durable. La Législature, qui comprend les besoins du pays, secondera nos efforts, et nous aurons avant longtemps un Crédit Foncier, de toutes les institutions, la plus sûre, la plus durable et la plus propre à développer les produits et la richesse du pays.

J. B. LAFLEUR.

Montréal, 4 Avril 1873.

édier en
oment le
apitaux.
sible, je
institu-
Toronto,
Compa-
tion tire
de cette
résident
res sont
comme
us pour-
rait pris
ur l'idée
n doute
en état
Recon-
re pays
le taux
archons
on ayant
ier plus

rreur de
faut se
urce de
la navi-
chemins
ol, nous
ure, qui
et nous
ites les
ropre à

EUR.

117